



Commune de Nuillé
Département du Maine-et-Loire

Plan Local d'Urbanisme



REÇU LE

5 - Règlement

12 NOV. 2015

SOUS-PREFECTURE
DE CHOLET

	Approuvée le
Elaboration du P.L.U.	08/11/2013
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	30/10/2015

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>2</u>
<u>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	<u>10</u>
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua ET Ub	11
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	22
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy	27
<u>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)</u>	<u>34</u>
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	35
<u>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</u>	<u>39</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	40
<u>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)</u>	<u>53</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N (secteurs N, Nh, Nj, Nk, Ns)	54

ANNEXES

- Annexe n°1 : Règles relatives aux clôtures en zones Ua, Ub, A, N (secteurs Nh)
Annexe n°2 : règles relatives au calcul des places de stationnement



Commune de Nuillé
Département du Maine-et-Loire

Plan Local d'Urbanisme



REÇU LE
12 NOV. 2015
SOUS-PREFECTURE
DE CHOLET

5 - Règlement

	Approuvée le
Elaboration du P.L.U.	08/11/2013
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	30/10/2015

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	2
<u>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	10
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua ET Ub	11
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	22
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy	27
<u>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)</u>	34
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	35
<u>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</u>	39
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	40
<u>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)</u>	53
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N (secteurs N, Nh, Nj, Nr, Ns)	54
 <u>ANNEXES</u>	
Annexe n°1 :	Règles relatives aux clôtures en zones Ua, Ub, A, N (secteurs Nh)
Annexe n°2 :	règles relatives au calcul des places de stationnement

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Nuaillé.

Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. "servitudes d'utilité publique" et notamment :
 - . les servitudes liées à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 8 août 2006 relatif aux périmètres de protection de la retenue d'eau de Ribou, la commune de Nuaillé étant concernée par le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau du barrage de Ribou par le plan de gestion de cette ressource (arrêté du 25 octobre 2006) ;
 - . les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz ; liées à la canalisation Cholet – Trémentines de diamètre 150 mm et à la canalisation de branchement de Nuaillé de diamètre 100 mm ;
 - . les servitudes de libre passage concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit des ruisseaux de Montbault et de Trémentines, servitudes résultant de l'arrêté préfectoral SH n° 88-26 du 9 juin 1998,
- les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Choletais, approuvé le 21 janvier 2008, avec lesquelles le plan local d'urbanisme de Nuaillé doit être compatible,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite "Grenelle 2 de l'environnement",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la "Loi sur l'eau" codifiée et ses décrets d'application, intégrées au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 2009,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, à savoir au sein des sites inventoriés au titre de l'article du 7° de L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 - Prise en compte des risques pour les constructions

▪ Réglementation parasismique lié au risque sismique :

La commune de Nuailly est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone **d'aléa modéré**. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

▪ Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

▪ Risque lié à l'exposition au radon :

La nature du sous-sol de la commune de Nuailly favorise l'émission de Radon (gaz potentiellement dangereux pour la santé). Il convient donc d'insister sur l'importance de la mise en place et du maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public...

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendus constructibles.

c) Les zones agricoles dites "zones A"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 5 - Adaptations mineures

- En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- En application des dispositions de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- Des dérogations aux règles définies aux articles 6 et 7 des zones peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur

la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article 6 - Définitions

- Constructions principales et annexes

- * **Construction principale** : Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir ci-après).

Sur une parcelle à vocation d'activités économiques, la construction principale (ou bâtiment principal) désigne la construction abritant l'activité principale, à distinguer des locaux annexes.

- * **Annexe** : Bâtiment non intégré à la construction principale, pouvant être accolé à celle-ci ou bien séparé (l'annexe séparée équivalant à une dépendance). Pour une parcelle recevant une construction à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'est pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo, buanderie, piscine, atelier, remise, ...).

- Unité foncière d'une construction principale

Terrain d'assiette recevant ou étant directement liée à la construction principale, l'unité foncière peut comprendre plusieurs parcelles (jointives) constitutives d'une même propriété sur laquelle sont édifiées la construction principale et ses annexes.

- Accès (article 3 de chaque zone)

- * **Accès** : la notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès fait référence au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie* permettant l'accès par les véhicules à cette unité foncière*.

- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- * **Voies** : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie ou aménagement d'un espace public, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Remarque : les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- * **Cheminements "doux"** : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux chemins, pistes réalisés "en site propre" (indépendants de la voirie publique destinée à la circulation routière) réservés aux piétons et/ou aux cycles.
- * **Emprises publiques** : au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces tels que jardins publics, aires de stationnement, places entrant dans le domaine public, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...

- Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Article 7 - Densité

I. Surface de plancher

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation

II. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

II. Coefficient d'occupation des sols

Il détermine la densité de construction admise. Le coefficient d'occupation des sols est « le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ».

Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

III. Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 8 - Travaux, installations et aménagements divers (articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

Les travaux; installations et aménagements divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Article 9 - Ouvrages spécifiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
 - et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

Article 10 - Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine

- **Article L 112-7 du Code de la construction et de l'habitation**

" Conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité."

- **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1^{er} - 1^{er} §:** « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
- **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :** "le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 11 - Espaces boisés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux *articles L 311-1 et suivants du Code Forestier*.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés (*article L. 130-1 du Code de l'urbanisme*).

Article 12 - Zones humides

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Ces dispositions pourront être précisées par le S.A.G.E Evre, Thau, Saint-Denis (en cours d'élaboration) que le présent P.L.U. doit respecter.

Article 13 - Rappels de procédure

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé,
 - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme,
 - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

TITRE 2
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES (U)

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua ET Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones Ua et Ub sont destinées à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

- **La zone Ua** correspond au centre-bourg qui rassemble l'ensemble des fonctions habituelles du centre-bourg, où cohabitent habitat généralement dense, lieu de culte, commerces et services de proximité. Elle intègre des secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Tout aménagement, tout projet de construction ou d'extension en zone Ua devra donc justifier d'une intégration harmonieuse dans son environnement urbain et respecter les caractéristiques urbaines du secteur marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

- **La zone Ub** correspond au secteur urbain également à dominante d'habitat qui s'est développé autour de la zone Ua du centre-bourg. Sans caractère central marqué, elle présente un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub intègre :

- un secteur Uba qui n'est pas encore desservi par le réseau d'assainissement collectif et où les constructions admises relèvent de *l'assainissement non collectif* à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur. Ces constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif lorsque le raccordement au réseau public sera possible ;
- un secteur Ubc, correspondant au secteur de Guignefolle et du Clos de la Vallonnerie, présentant des règles spécifiques relatives aux clôtures (cf. annexe 1 du règlement).

Les zones Ua et Ub comprennent des secteurs soumis à des **orientations d'aménagement** intégrées à la pièce n° 3 du présent P.L.U., qui sont destinées à guider la requalification des secteurs concernés.

Ces secteurs sont identifiés comme suit :

- un secteur Ua^{OA}, sis rue de la Libération ;
- un secteur Ub^{OA}, localisé à l'intersection de la rue de la Libération et de la rue des Bleuets.

Les secteurs Ua et Ub du bourg, concernés par des *orientations d'aménagement*, sont délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ua^{OA} et Ub^{OA}.

Les informations écrites contenues le cas échéant dans des *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels les futures constructions et aménagements devront être compatibles.

Nota. Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. annexe 11 du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

ARTICLE Ua / Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les lotissements à usage d'activités,
- les entrepôts industriels,
- les constructions à usage agricole,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 1°) de l'article Ua / Ub 2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules usagés,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la construction de bâtiments annexes avant la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article Ua / Ub 2 suivant.

ARTICLE Ua / Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- 1°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone Ua / Ub concernée ;
- 2°) les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas ;
- 3°) les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition de ne pas être réalisées au devant de l'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (lorsqu'elles sont réalisées en tant qu'extension de l'habitation), ni les garages ;
- 4°) les annexes séparées (dépendances) des constructions principales à usage d'habitation, à condition qu'elles soient limitées par unité foncière recevant l'habitation à un maximum de :
 - . un seul abri de jardin,
 - . une annexe (autre qu'un abri de jardin) et le cas échéant une piscine.

- 5°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.
- 6°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées à l'article Ua / Ub 6.
- 7°) Dans les secteurs Ua^{OA} et Ub^{OA} concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**
- Les opérations et constructions admises devront assurer la réalisation minimale de logements et le stationnement correspondant en compatibilité avec les orientations d'aménagement (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.**).
- 8°) En secteur Ub^{OA}, peuvent être admises :
- . la mise aux normes de bâtiments ou d'installations existants,
 - . l'extension mesurée du bâtiment existant.
- 9°) En secteur Ua^{OA}, la délivrance du permis de construire ou d'aménager sera subordonnée à la démolition des garages existants en application de l'article L. 123-1-5-10° du Code de l'urbanisme.

■ Pour les secteurs qui pourraient être concernés par une entité archéologique.
Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. **Titre 1 – Dispositions générales – Article 9 du présent règlement**).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua / Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

I. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies et cheminements identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

II. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, cette largeur n'étant pas exigée pour la reconstruction et l'extension de constructions existantes ainsi que les annexes d'une habitation. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

ARTICLE Ua / Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau d'assainissement collectif.

En secteur Uba non raccordé à un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain à la charge du propriétaire doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales avec possible rejet dans le réseau public collecteur lorsque le raccordement est possible.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures devront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité, téléphone et télédistribution

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua / Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur Uba, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

ARTICLE Ua / Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **En zone Ua**, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- **En zone Ub**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer et un recul minimal de 2 m des autres emprises publiques existantes ou à créer.
- Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement.
- Des dispositions différentes sont prévues en zones Ua et Ub dans les cas suivants :
 - pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines ;
 - pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie ;
 - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment,
 - pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services, activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;
 - pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. Titre 1 – Dispositions générales – **Article 5**) ;
 - pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif ;
 - en zone Ua, lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre par un ou plusieurs éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe (garage, véranda).
 - en secteur Ua^{OA} de la rue de la Libération, sur lequel la construction principale devra être implantée à l'alignement ou en recul inférieur à 3 m de la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public,
- En zone Ua, les annexes (hors garages et vérandas), en particulier l'abri de jardin, ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.
- Conformément aux dispositions prévues par l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de voie et emprise publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

ARTICLE Ua / Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **En zone Ua**, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant à la voie.
Cette disposition s'applique en particulier en sous-secteur Ua^{OA} aux constructions principales ainsi qu'aux garages qui seraient établies à l'alignement de la voie publique, en cohérence avec les *orientations d'aménagement* indiquées en pièce n° 3 du P.L.U.

En revanche, cet alinéa peut ne pas s'appliquer :

- dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment qui ne respectait pas cette règle à l'origine,
- pour les annexes implantées à l'arrière de la construction principale.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à **2 m**.

2. **En zone Ub**, les constructions peuvent être édifiées :
 - . sur l'une au moins des limites séparatives,
 - ou
 - . en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieur à **2 m**.
3. Des dérogations à ces règles peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*).
4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
5. Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua / Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua / Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ua, il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

En zone Ub, l'emprise au sol des constructions est obtenue par la formule ci-après :

$$\begin{array}{ll} \text{Si } T < 150 & C = T \\ \text{Si } T > 150 & C = 100 + T / 3 \end{array}$$

C représente la surface constructible au sol (emprise) exprimée en m² et
T la surface du terrain exprimée en m².

Toutefois, dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur au moins 5 logements, aucune règle d'emprise au sol des constructions n'est imposée.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

ARTICLE Ua / Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . à l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente.

Hauteur maximale autorisée :

Zone	Hauteur maximale à l'égout / l'acrotère de la construction principale	Hauteur maximale de la construction principale implantée en limite séparative	Annexes en limite séparative
Ua	7 m	7 m	Annexes séparées de la construction principale : 3 m
Ub	7 m	7 m	3 m

Cas particuliers :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.
- En secteur Ua^{OA} de la rue de la Libération, en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* indiquées en pièce n° 3 du P.L.U.,
la hauteur à l'égout de toiture des constructions établies à l'alignement de la voie publique devra s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder la hauteur des constructions riveraines prises le cas échéant en référence par les *orientations d'aménagement* relatives à ce sous-secteur.
- Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- En zone Ub, une tolérance de 2 mètres supplémentaires est autorisée pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensable (cheminées, lucarnes, ...).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux constructions d'intérêt public.

ARTICLE Ua / Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

■ Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

En particulier, au sein du secteur Ua^{OA} de la rue de la Libération tout projet devra être compatible avec les orientations d'aménagement spécifiques à ces secteurs (cf. *pièce n° 3 du P.L.U.*).

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel du bourg et identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Nota.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

■ Règles spécifiques aux constructions principales et aux extensions de constructions principales (nouvelles et existantes)

1. COUVERTURES :

- a) La couverture de toute construction principale doit être réalisée avec les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile demi-ronde traditionnellement utilisée localement, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

En secteur Ua, la pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 35 %, sauf cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises et pour de nouvelles constructions dans les quartiers dont les toitures sont au moins pour partie en ardoises.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Sont recommandés :

- Les corniches et saillies de toit de la forme traditionnelle pour le couronnement des bâtiments,
- Les volumes de toitures simples conformément à la tradition architecturale locale.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des types de toiture différents,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en toiture-terrasse*.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Toiture terrasse :

* En secteur Ua, les toitures terrasses sont admises sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 30 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

* En secteur Ub, les toitures terrasses sont admises.

2. MURS, FAÇADES, OUVERTURES :

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

- ☐ Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire.
- ☐ L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- ☐ Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur toute construction sont interdits.
- ☐ Des matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

■ Autres règles spécifiques aux annexes

- ☐ Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :
 - . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
 - . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.
- ☐ le matériau des toitures des annexes accolées à la construction principale devra être similaire à celui de la construction principale, sauf :
 - adaptation nécessaire à des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables,
 - et dans les cas suivants :
 - . des matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.
 - . le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis sur les annexes (accolées ou séparées de la construction principale).

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites pour toute construction.

Une couverture en bardage laqué peut être autorisée pour les toitures des abris de jardin dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- ☐ Le traitement des façades d'annexes devra rester en harmonie avec la tonalité de l'ensemble du secteur.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur toute construction sont interdits.
Les abris de jardin seront de préférence en bois.

■ **Constructions, installations et traitement des abords :**

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol .

Sont interdites les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non enterrées, les systèmes de récupération d'eau pluviale ainsi que des installations similaires (ex : silo...) devront être localisés et/ou traités de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant, de manière à s'intégrer au mieux dans l'environnement (par une couleur adaptée, un écran végétal ... devant atténuer l'impact visuel de ces installations).

■ **Clôtures :**

L'édification de clôtures est facultative.

Les dispositions relatives aux clôtures applicables en zones Ua et Ub sont annexées au présent règlement (cf. *annexes en fin de document*).

■ **Éléments du paysage**

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua / Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- En zone Ua, à l'exception du secteur Ua^{OA}, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

Toutefois, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par logement.

- En secteur Ua^{OA}, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

- En zone Ub (hors opération d'aménagement), il est exigé deux places de stationnement par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

- En lotissement d'habitation, les besoins en stationnement doivent permettre de satisfaire deux places de stationnement par logement et une place visiteur par logement. Les besoins en stationnement peuvent le cas échéant être assurés par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

En tout secteur, pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

Modalités d'application

Sauf disposition précisée ci-dessus, les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua / Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver et à mettre en valeur*) doivent de préférence être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.

Les projets d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, groupes d'habitation, déclarations préalables valant division...) permettant la réalisation de plus de 3 constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement conserver des espaces non imperméabilisés devant représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain concerné par le projet, destinés à un traitement paysager ou à l'aménagement d'espaces communs à dominante végétale pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...

Pour toute parcelle de plus de 300 m², une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espace non imperméabilisé.

ARTICLE Ua / Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Ua / Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ua / Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs et de loisirs ou d'éducation...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités sportives, scolaires et périscolaires, sociales, culturelles, de loisirs ou d'éducation relevant de l'intérêt collectif, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article Ue2.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous réserve :
 - . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
 - . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités scolaires, sportives et de loisirs.
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur.
- Sont admis les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone Ue concernée.
- Sont admises :
 - la réfection, l'extension mesurée de la construction à usage d'habitation préexistante à la date d'approbation du P.L.U. intégrée au secteur Ue sous réserve que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. et son extension ou le cumul de ses extensions n'excède pas :
 - .. 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - .. 20 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) au-delà de cette limite.
 - l'extension et la construction d'annexes liées à l'habitation préexistante à la date d'approbation du P.L.U. en secteur Ue, dans la limite d'un seul abri de jardin, d'une annexe autre qu'un abri de jardin et le cas échéant d'une piscine.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

**ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées avec un **recul minimum de 3 m** par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à créer.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) et jamais inférieure à 2 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 8 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 9).

**ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

■ Règles générales

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

■ Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme (cf. article Ue 13).

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Nature ou type de construction	Nombre minimal de places de stationnement
Bureau / loge de gardien	1 place pour 40 m ² de surface de plancher affecté à l'activité
Etablissements d'enseignement	1 place par classe
Salles de spectacles, des fêtes, de réunions	1 place pour 10 places d'accueil
Autres établissements ou constructions	En fonction des besoins estimés

Les besoins en stationnement peuvent le cas échéant être assurés par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Stationnement destiné aux personnes à mobilité réduite :

Les règles ci-dessus ne dispensent pas de la réalisation de places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite en application de la réglementation en vigueur.

Stationnement pour les deux-roues :

Des places de stationnement pour les deux-roues doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de réaliser les places de stationnement exigées ci-dessus, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes identifiées pour leur intérêt paysager aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*), doivent être maintenues.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent ou une surface équivalente.

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones d'habitat, doivent être traitées de manière paysagère.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uy (zone d'activités "de la Caille") est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement.

Les installations qui ne seraient pas admises ou souhaitables dans les autres zones peuvent y être autorisées (silos, etc...).

La zone Uy intègre un secteur Uya qui n'est pas encore desservi par le réseau d'assainissement collectif et où les constructions admises relèvent de *l'assainissement non collectif* à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités de commerces de détail,
- les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, à l'exception des cas visés à l'article Uy2,
- la création de bâtiments à usage agricole, sauf cas visés à l'article Uy 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article Uy 2.

ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'activités de commerces de gros,
- les constructions et installations dépendant d'activités agricoles dont le caractère industriel, artisanal ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative, entreprises de travaux agricoles, etc...), (POS),
- la construction à usage d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements construits dans la zone, à condition :
 - . qu'elle soit **intégrée** au bâtiment à usage d'activités,
 - . que leur surface de plancher n'excède pas **80 m²**.

- la réfection, l'extension mesurée de la construction à usage d'habitation préexistante à la date d'approbation du P.L.U. intégrée au secteur Uy sous réserve que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. et son extension ou le cumul de ses extensions n'excède pas :
 - .. 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - .. 20 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) au-delà de cette limite.
- l'extension et la construction d'annexes (séparées ou non de la construction principale) liées à l'habitation préexistante à la date d'approbation du P.L.U. en secteur Uy, dans la limite d'un seul abri de jardin et d'une annexe autre qu'un abri de jardin et le cas échéant d'une piscine et à condition d'être réalisées à moins de 10 mètres de l'habitation préexistante.
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux ou d'opérations d'intérêt général ou de constructions admises en secteur Uy,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Uy.

ARTICLE Uy 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création de tout accès direct à la RD 960 est interdite.

ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

III. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En secteur Uya, les constructions nouvelles devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et le cas échéant ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

III. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Uy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur Uya, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions et installations sont édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement (existant, modifier ou à créer) des voies et emprises publiques, à l'exception des cas spécifiques suivants :

- . lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.
- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique ou de l'extension de bâtiment existant déjà implanté à moins de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie).

Des marges de recul pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Règles générales :

Les constructions et les installations doivent être éloignées d'au moins **2 mètres** des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- a) Pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ;
- b) Pour les bâtiments de très faible emprise, tels que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

- Des dérogations à ces règles de recul peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*) ;
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins **quatre mètres** pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions précisées à l'article Uy 13.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

**ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

■ **Règles générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte, identitaire au secteur d'activités, les entreprises devront adopter des choix architecturaux relativement simples, cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres.
- 3) Couvertures :

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux couramment utilisés dans le secteur. Les couvertures en bardage laqué de teinte neutre sont admises.

Sont aussi admises la toiture-terrasse (pouvant être végétalisée) et les panneaux thermiques ou photovoltaïques à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

- 4) Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.

Sont interdits :

- . l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- . les bardages brillants,
- . l'emploi de matériau galvanisé.

Les couleurs neutres doivent être privilégiées.

Les couleurs vives sont seulement admises sur les huisseries.

■ Traitement des abords

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admis.

A défaut :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine sont interdites en limite du domaine public,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits sont interdites.

La hauteur de ces clôtures n'excédera pas 2,00 mètres, sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité.

ARTICLE Uy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues en fonction des besoins estimés liés au personnel de l'établissement concerné.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur Uy sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains d'assiette de la construction doivent conserver au minimum **10 %** d'espaces non imperméabilisés. Les toitures terrasses végétalisées sont assimilées à des surfaces non imperméabilisées.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être traitées de manière paysagère.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**ARTICLE Uy 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Uy 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles peuvent comprendre :

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, en fonction des conditions d'aménagement définies par le règlement (partie graphique et écrite),
 - **des secteurs 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.
-
- ☞ Les secteurs **1AU et 2AU non indicés** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'habitations, ces secteurs pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat.
 - ☞ Les secteurs **indicés 'y'** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.
 - ☞ Les secteurs **indicés 'e'** correspondent aux espaces, destinés à l'accueil de construction ou d'équipements d'intérêt collectif, à usage récréatif, scolaire ou périscolaire, social, culturel, de sports, de loisirs ou d'éducation.

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune encore non équipés, destinés à l'urbanisation, dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs 2AU sont destinés à accueillir de l'habitat et peuvent recevoir de manière secondaire des activités de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat.

Les secteurs 2AU ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de schéma d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2AU au lieu-dit "le Frêne" est par ailleurs soumis à des **orientations d'aménagement** intégrées à la pièce n° 3 du présent P.L.U. Ce secteur est ainsi identifié en secteur 2AU^{OA}.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra ainsi tenir compte des informations écrites contenues dans ces *orientations d'aménagement*, qui précisent les principes avec lesquels les futures constructions et aménagements devront être compatibles.

Pour le secteur 2AU au lieu-dit "le Frêne", partiellement concerné par une zone archéologique (cf. documents graphiques du P.L.U.).

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.

- la réfection, l'extension mesurée de la construction à usage d'habitation préexistante à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. et son extension ou le cumul de ses extensions n'excède pas :
 - .. 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - .. 20 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) au-delà de cette limite.
- l'extension et la construction d'annexes liées à l'habitation préexistante à la date d'approbation du P.L.U. en secteur 2AU, à condition :
 - . d'être réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation préexistante,
 - . qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur 2AU ;

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les extensions de constructions existantes en secteur 2AU et les constructions admises à l'article 2AU 2 doivent respecter un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Des dispositions différentes sont prévues dans les cas suivants :
 - pour assurer l'extension d'une construction déjà implantée à moins de 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ;
 - pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie ;
 - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment,
 - pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif qui sont autorisés à moins de 5 m de l'alignement.
- La construction d'annexes (hors garages et vérandas) telle qu'elle est admise à l'article 2AU 2, doit être réalisée à l'arrière de la construction principale à usage d'habitation, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les seuls cas de construction ou d'extension admis à l'article 2AU 2, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les seules constructions ou extensions admises à l'article 2AU 2 doivent respecter les dispositions de l'article Ub 10 les concernant.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les seules constructions ou extensions admises à l'article 2AU 2 doivent respecter les dispositions de l'article Ub 11 les concernant.

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent ou une surface équivalente.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE 4
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend, outre les secteurs agricoles (A) destinés au développement des activités agricoles

- des secteurs An dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite,
- des secteurs Ah, correspondant à des îlots d'habitat existant à la date d'approbation du P.L.U., occupés par des tiers non liés aux activités ou aux exploitations agricoles.
- un secteur Ac, destiné à l'exploitation de la carrière (à l'ouest du secteur des Poteries).

☞ Les secteurs concernés par le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau du barrage de Ribou sont identifiés sur le plan de servitudes du P.L.U. conformément à leur légende.

Ils sont soumis aux servitudes liées à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 08 août 2006 relatif aux périmètres de protection de cette ressource en eau, annexées au présent P.L.U. (cf. *servitudes*).

■ Pour les secteurs agricoles concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Ces dispositions pourront être précisées par le S.A.G.E Evre, Thau et Saint-Denis (en cours d'élaboration) que le présent P.L.U. doit respecter.

■ Pour les secteurs agricoles concernés par une entité ou un zonage archéologique.

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

■ Pour les secteurs agricoles concernés par le risque de "retrait – gonflement des argiles".

Les secteurs agricoles (et secteurs Ah) sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en *annexe 11* du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

. en tous secteurs, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- tout changement de destination de bâtiment sauf cas prévus à l'article A 2,

. dans les secteurs An :

- toute construction et installation,
- l'ouverture de carrières ou de mines,
- l'implantation d'antennes-relais, d'éoliennes sauf cas prévu à l'article A 2.

. dans les secteurs Ah :

- toute construction ou installation, à l'exception des cas prévus à l'article A 2.

. dans le secteur Ac :

- toute construction ou installation, à l'exception de celles énoncées à l'article A 2, liées à l'exploitation de la carrière.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

1°) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

a) L'édification de la construction à usage d'habitation (logement de fonction) de l'exploitant agricole, à condition :

- . qu'elle soit directement liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement de fonction pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation),
- . que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
- . que cette construction soit implantée :
 - à une distance maximale de cent mètres (100 m) du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place,
 - ou
 - dans la continuité d'une ou de plusieurs habitations situées à proximité du siège d'activité sans pouvoir excéder une distance de cent cinquante mètres (150 m) du siège, à condition que ce projet améliore l'insertion de la construction dans son environnement ;
- . que le logement de fonction soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,

Dans tous les cas, l'édification de nouvelles constructions est préconisée sur des terrains de moindre qualité agronomique et permettant la meilleure insertion du futur logement dans le paysage.

- b) le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole à des fins de création de l'habitation (logement de fonction) de l'exploitant agricole :
- . sous réserve de respecter les dispositions énoncées à l'alinéa a) ci-dessus relatif à l'édification du logement de fonction de l'exploitant agricole,
 - . sous réserve de justifier d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, des conditions de desserte par les réseaux et de capacités de stationnement respectant les conditions définies à l'article A 12.
- c) la réfection et l'extension des habitations (logements de fonction) des exploitants agricoles (y compris d'un bâtiment existant faisant l'objet d'un changement de destination) sous réserve que :
- . l'extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . l'extension n'excède pas :
 - .. 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U., le 08 novembre 2013) dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - .. 20 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U., le 08 novembre 2013) au-delà de cette limite.
- d) En l'absence de logement de fonction, la réalisation des locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité (pièce de repos, sanitaires), et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation ;
- e) les constructions et installations à usage d'annexes (sanitaires, garages, piscines ...) liées au logement de fonction ou nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve :
- . d'être implantées à proximité (de l'ordre de 30 m maximum) des bâtiments existants ou d'y être accolées,
 - . que l'emprise au sol des annexes (hors piscines) n'excède pas 50 m²,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti ou naturel existant.
- f) le changement de destination de bâtiment existant nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que :
- . ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping,...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
 - . ce changement de destination s'inscrive dans le cadre d'une valorisation du patrimoine bâti ;
- g) les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E Evre, Thau et Saint-Denis.

2°) les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soumises à conditions :

- a) les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- b) les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E Evre, Thau et Saint-Denis.
- c) l'implantation d'éoliennes et de leurs équipements et installations connexes, nécessaires à leur exploitation sous réserve de respecter la réglementation qui leur est applicable.

■ En secteur Ac,

- d) les installations strictement liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière,
- e) les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière, à la remise en état du site dans une logique de préservation et de mise en valeur des milieux "naturels" ainsi façonnés, de respect de l'environnement et de la réglementation en vigueur.

3°) les cas spécifiques :

les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :

■ En zone A (secteurs An, Ah compris),

- a) la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement d'exploitations agricoles,
- b) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- c) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :
 - . le bâtiment 'pouvant faire l'objet de changement de destination' soit identifié en tant que tel aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende (cf. plans de zonage),
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte un périmètre de 100 m défini à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

- d) l'extension d'un ancien bâtiment agricole d'intérêt patrimonial ou architectural faisant l'objet d'un changement de destination à des fins de création de logement (cf. cas visés au 1°. alinéa b) et au 3° alinéa c) du présent article A 2), sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- . l'extension peut être réalisée de manière simultanée avec les travaux liés au changement de destination ;
 - . l'extension doit être réalisée en harmonie avec le bâtiment d'origine,
 - . l'extension ne doit pas excéder :
 - .. 50 % de la surface de plancher du bâtiment (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U. le 08 novembre 2013, avant changement de destination) dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - .. 20 % de la surface de plancher existante du bâtiment (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U. le 08 novembre 2013, avant changement de destination) au-delà de cette limite.
- e) sauf en secteur An où elle est interdite, la réalisation d'un abri simple pour animaux par unité foncière réalisé indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve que :
- . son emprise au sol n'excède pas 20 m²
 - . il présente un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination
 - . il soit réalisé en construction légère
 - . il soit intégré à son environnement.

■ En secteur Ah,

- f) l'extension (ou le cumul d'extensions) mesurée de constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve que :
- . l'extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . l'extension n'excède pas :
 - .. 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U., le 08 novembre 2013) dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - .. 20 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U., le 08 novembre 2013) au-delà de cette limite.
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
- g) l'extension et la construction d'annexes à la construction principale localisée en secteur Ah sous réserve :
- . que l'emprise au sol des annexes, hors piscines, n'excède pas 50 m²,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti ou naturel existant.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

■ En secteurs agricoles concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Ces dispositions pourront être précisées par le S.A.G.E Evre, Thau et Saint-Denis que le présent P.L.U. doit respecter.

Dans ces secteurs, pourront être admis les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides.

■ Pour les secteurs agricoles qui pourraient être concernés par une entité archéologique.

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Toute création d'accès direct sur la RD 960, RD 160E et RD 200 est interdite.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les constructions d'habitation et les changements de destination admis à l'article A 2, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

- 75 m de l'axe de la RD 960,
- 10 m de l'alignement des RD 160E et RD 200,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement.

Des dispositions différentes sont admises :

- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour les pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris). Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Des dérogations à ces règles peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*).

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

■ En zone agricole, secteur Ah exclus :

- . l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation (logement de fonction) de l'exploitant agricole, ne peut excéder 250 m².
- . l'emprise au sol de l'extension du logement de fonction d'un exploitant agricole, y compris de celui créé par changement de destination, est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article A 2.

■ En secteur Ah,

l'emprise au sol de l'extension des constructions principales, y compris de celles créées par changement de destination, est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2.

L'emprise au sol des créations ou extensions d'annexes de ladite construction principale ne peut excéder 50 m², surfaces dédiées aux piscines non comprises.

Ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ou d'installations nécessaires à l'exploitation de carrières ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, ne sont pas réglementées.

La hauteur maximale des constructions principales et de leurs extensions admises à l'article A 2 est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (dans le cas de toitures-terrasses).

Ceci est applicable aux logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation, aux extensions de constructions à usage d'habitation.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article A 2, devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du P.L.U. Toute surélévation est interdite.

Hauteur maximale autorisée :

Zone	Hauteur maximale à l'égout / l'acrotère de la construction principale	Hauteur maximale de la construction principale implantée en limite séparative	Annexes implantées en limite séparative
A (logement de fonction)	7 m	7 m	3 m
Ah	7 m	7 m	3 m

Cas particuliers :

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines à usage d'habitation.

Il peut être dérogé aux règles définies dans le tableau ci-dessus, pour une construction (extension, annexes) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

■ Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, en particulier sur ceux identifiés au document graphique du P.L.U. pouvant faire l'objet de changement de destination, ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales **originelles** et doivent en priorité respecter le rythme des percements, les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Nota.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

■ Règles spécifiques

Nota. Ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole et aux constructions d'intérêt collectif.

1. COUVERTURES :

- ☐ a) En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de réfection de couvertures ou d'extension de toute construction principale, les matériaux devront rester identiques par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux traditionnellement utilisés localement pour une construction principale, sauf dans les cas visés à l'alinéa c).
- ☐ b) Pour les couvertures de construction à usage d'habitation,
Les matériaux devront être en harmonie avec les composantes bâties et végétales de l'environnement du projet de construction.
Les couvertures en tôle ondulée sont interdites.
L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.
- ☐ c) Ces règles ne s'opposent pas à la réalisation de constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables.
Les toitures terrasses sont admises.

2. MURS, FAÇADES :

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de rénovation ou d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Dans ces conditions, les percements devront rester limités en nombre pour éviter de dénaturer les façades des constructions.

Pour les façades des constructions à usage d'habitation et des extensions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec les composantes bâties et végétales de l'environnement du projet de construction.

- ☐ Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire.
- ☐ L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, est interdit.
- ☐ Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.
- ☐ Des matériaux translucides pourront être admis, notamment pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

■ Règles applicables aux bâtiments d'exploitation agricole :

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sont interdits.

Le choix des matériaux des bâtiments d'exploitation agricole devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", reprenant celles des composantes bâties et végétales de l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

■ Traitement des abords

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines, sauf si des contraintes techniques empêchent ce type de traitement.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront :

- soit être peintes de façon à être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures

(applicables aux secteurs Ah et pour les clôtures réalisés sur l'unité foncière recevant le logement de fonction de l'exploitant agricole) :

L'édification de clôtures est facultative.

Les dispositions relatives aux clôtures applicables en zone agricole sont annexées au présent règlement (cf. *annexes en fin de document*).

■ Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique.

Pour tout logement créé (logement de fonction de l'exploitant agricole et logement créé par changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural), il est exigé au minimum **deux places** de stationnement par logement (hors garage) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

- Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs An constitutifs des continuités écologiques.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N (secteurs N, Nh, Nj, Nl, Ns)

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- les secteurs N protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique, esthétique ou historique : ils englobent la forêt de Nuaillé, des sites d'intérêt écologique et paysager comme le secteur des Poteries, les cours d'eau et leurs abords et l'essentiel des zones humides ;
- des secteurs Nh, correspondant à des îlots d'habitat situés en zone naturelle, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- les secteurs Nj, correspondant à des îlots de jardins – potagers, d'espaces verts d'intérêt paysager à conserver, participant à l'image et au caractère du bourg ;
- les secteurs Ne, destinés à l'accueil d'activités récréatives, de détente et de loisirs, sans remettre en cause le caractère à dominante naturelle du secteur ;
- le secteur Nes, correspondant au site réservé à l'unité de traitement collectif d'eaux usées.

☞ Les secteurs concernés par le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau du barrage de Ribou sont identifiés sur le plan de servitudes du P.L.U. conformément à leur légende.

Ils sont soumis aux servitudes liées à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 08 août 2006 relatif aux périmètres de protection de cette ressource en eau, annexées au présent P.L.U. (cf. *servitudes*).

■ Pour les secteurs naturels concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Ces dispositions pourront être précisées par le S.A.G.E Evre, Thou et Saint-Denis (en cours d'élaboration) que le présent P.L.U. doit respecter.

■ Pour les parties de secteurs naturels concernées par une entité archéologique.

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

■ Pour les secteurs naturels concernés par le risque de "retrait – gonflement des argiles".

Les secteurs agricoles (et secteurs Ah) sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en *annexe 11* du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdites :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain sauf cas visés à l'article N 2,
- tout changement de destination de bâtiment sauf cas prévus à l'article N 2,
- En secteur Nj, toutes constructions et installations, tout affouillement et exhaussement de sols soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur Nj.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous conditions :

■ En tous secteurs :

- a) Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- b) les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- c) les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve qu'elles soient de faible emprise et aisément démontables.

■ **En secteurs Nh**, sont admis sous conditions :

- a) la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement d'exploitations agricoles,
- b) la reconstruction d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- c) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et à condition qu'il puisse être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur ;
- d) l'extension d'un ancien bâtiment agricole d'intérêt patrimonial ou architectural faisant l'objet d'un changement de destination à des fins de création de logement (cf. cas visés au 1°. alinéa b) et au 3° alinéa c) du présent article A 2), sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - . l'extension peut être réalisée de manière simultanée avec les travaux liés au changement de destination ;
 - . l'extension doit être réalisée en harmonie avec le bâtiment d'origine,
 - . l'extension ne doit pas excéder :
 - .. 50 % de la surface de plancher du bâtiment (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U. , le 08 novembre 2013, avant changement de destination) dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - .. 20 % de la surface de plancher existante du bâtiment (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U., le 08 novembre 2013, avant changement de destination) au-delà de cette limite.
- e) l'extension ou le cumul d'extensions mesurée(s) de constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve que :
 - . l'extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . l'extension ou le cumul d'extensions n'excède pas :
 - .. 50 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U., le 08 novembre 2013) dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - .. 20 % de la surface de plancher existante de l'habitation (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U, le 08 novembre 2013) au-delà de cette limite.
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,

- f) l'extension et la construction d'annexes à la construction principale localisée en zone naturelle, à condition :
- . que l'emprise au sol des annexes, hors piscines, n'excède pas **50 m²**,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti ou naturel existant.
- g) les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions admises en secteur Nh ou à des travaux ou des opérations d'intérêt général.
- **En secteurs Ni**, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admises les installations légères liées à la vocation du secteur, les abris de jardins de moins de 20 m² de surface de plancher dans la limite d'un seul abri de jardin par unité foncière, à condition de respecter les règles émises à l'article N 11 du présent chapitre et d'être compatibles avec l'habitat environnant (cf. aspect extérieur des constructions...).
- **En secteur Nes**, sont admis les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.

■ En secteurs naturels concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Ces dispositions pourront être précisées par le S.A.G.E Evre, Thou et Saint-Denis que le présent P.L.U. doit respecter.

Dans ces secteurs, pourront être admis les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides.

■ Pour les secteurs agricoles qui pourraient être concernés par une entité archéologique.

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N° 3 – ACCES ET VOIRIE

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction faisant l'objet d'un changement de destination admis conformément à l'article N 2 qui requiert une alimentation en eau doit être desservi par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, en l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement communal.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les changements de destination admis à l'article N 2, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

- 75 m de l'axe de la RD 960,
- 10 m de l'alignement des RD 160E et RD 200,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement.

Des dispositions différentes sont admises :

- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour les pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Des dérogations à cette règle peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*).

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

ARTICLE N° 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

■ En secteur Nh,

l'emprise au sol de l'extension des constructions principales, y compris de celles créées par changement de destination, est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2.

L'emprise au sol des créations ou extensions d'annexes de ladite construction principale ne peut excéder 50 m², surfaces dédiées aux piscines non comprises.

Ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial.

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public de caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article N 2, devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du P.L.U : toute surélévation est interdite.

- En secteurs Nh, pour les extensions de constructions principales, la hauteur maximale des constructions est fixée à **7 m à l'égout de toiture** ou à l'acrotère (en cas de toitures – terrasses ou à faible pente).

Hauteur maximale autorisée :

Zone	Hauteur maximale à l'égout / l'acrotère de la construction principale	Hauteur maximale de la construction principale implantée en limite séparative	Annexes implantées en limite séparative
Nh	7 m	7 m	3 m

Cas particuliers :

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines à usage d'habitation.

Il peut être dérogé aux règles définies dans le tableau ci-dessus, pour une construction (extension, annexes) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

ARTICLE N° 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

■ Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ Règles spécifiques :

Nota. Ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux bâtiments ou constructions des services d'intérêt collectif.

1. COUVERTURES :

- ☐ a) En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de réfection de couvertures ou d'extension de toute construction principale, les matériaux devront rester identiques par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux traditionnellement utilisés localement pour une construction principale, sauf dans les cas visés à l'alinéa c).
- ☐ b) Pour les couvertures de construction à usage d'habitation :
Les matériaux devront être en harmonie avec les composantes bâties et végétales de l'environnement du projet de construction.
Les couvertures en tôle ondulée sont interdites.
L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.
- ☐ c) Ces règles ne s'opposent pas à la réalisation de constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables.
Les toitures terrasses sont admises.

2. MURS, FAÇADES :

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de rénovation ou d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Les changements de destination qui pourraient être admis devront respecter les principales caractéristiques architecturales originelles de la construction, maintenir un équilibre et une harmonie des percements éventuellement à modifier ou à créer lors d'une extension.

Les maçonneries seront soit enduites à l'exclusion des pierres d'encadrement, des chaînages en pierre de taille soit jointoyées au même mortier sans accuser les joints en creux.

Pour les façades des constructions à usage d'habitation et des extensions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec les composantes bâties et végétales de l'environnement du projet de construction.

- ☐ Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire.

- ☐ L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, est interdit.
- ☐ Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.
- ☐ Des matériaux translucides pourront être admis, notamment pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

■ Autres règles spécifiques aux annexes

- ☐ Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :
 - . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
 - . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.
- ☐ La pente et le matériau des toitures des annexes accolées à la construction principale devront être similaires à ceux de la construction principale, sauf :
 - adaptation nécessaire à des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables,
 - et dans les cas suivants :
 - . des matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.
 - . le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis sur une annexe sous réserve de n'être pas perçu depuis les voies ou espaces publics.
- ☐ Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites pour toute construction.
- ☐ Une couverture en bardage laqué peut être autorisée pour les toitures des abris de jardin dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- ☐ Le traitement des façades d'annexes devra rester en harmonie avec la tonalité de l'ensemble du secteur.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

Les abris de jardin seront de préférence en bois.

■ Les clôtures (en secteur Nh) :

L'édification de clôtures est facultative.

Les dispositions relatives aux clôtures applicables aux secteurs Nh sont annexées au présent règlement (cf. *annexes en fin de document*).

■ Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent de préférence être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs An constitutifs des continuités écologiques.

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N° 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N° 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES
RÉALISÉES EN ZONES Ua, Ub, A, N (secteurs Nh)
(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées)

ANNEXE N° 2 : RÈGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES
RÉSERVÉES AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

ANNEXE n° 1 : RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES RÉALISÉES EN ZONES Ua, Ub, A, N (SECTEURS Nh)

	Ua	Ub	Ubc	A	N
Sauf dispositions de règlement de lotissement ou de la ZAC de Guignefolle en vigueur, sont applicables les prescriptions suivantes :					
■ Clôtures :					
<u>Dispositions générales</u> communes à toutes les zones :					
Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.	X	X	X	X	X
Les clôtures en parpaings non enduits et celles en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois.	X	X	X	X	X
Les clôtures seront de préférence de teinte neutre.				X	X
NOTA. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.	X	X	X	X	X
<u>Hauteur maximale :</u>					
Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :					
Hauteur maximale sur rue et place publique :	1,8 m	1,8 m	1,8 m		
Hauteur maximale en limite séparative et sur les autres emprises publiques (exemple : chemin piétonnier)	1,8 m	1,8 m	1,8 m		
Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.	X	X		X	X

	Ua	Ub	Ubc	A	N
■ Types de Clôtures :					
■ Sur rue (et retours de stationnement non clos - ZAC), les clôtures seront constituées par :					
□ un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre,	X	X			
□ un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre,	X	X	X		
. ce muret pouvant être surmonté d'une grille,	X	X	X		
. ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'une lisse ou d'un grillage,		X	X		
. le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées.	X	X	X		
OU					
□ une haie vive* d'essences locales et de préférence variées, doublée ou non d'un grillage,	X	X	X		
■ En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :					
□ un mur enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre ou en pierres,	X	X			
OU					
□ un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre ou en pierres :	X	X	X		
. ce muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif de préférence de teinte neutre,	X	X	X		
. ce muret pouvant être doublé d'une haie vive* d'essences locales de préférence variées.	X	X	X		
OU / ET					
□ une haie vive* d'essences locales de préférence variées, doublée ou non d'un grillage.	X	X	X		
OU / ET					
□ une clôture en bois.	X	X			
□ un dispositif de mur ou de claustras bois de 1,8 m de hauteur maximum sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.			X		
* Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites.	X	X	X		
L'annexe suivante précise les essences préconisées et celles proscrites.	X	X	X	X	X

ANNEXE : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES préconisées**■ LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES préconisées**

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies privatives en périphérie des lots soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt à l'intérieur d'un jardin.

Les plantations seront toujours composées d'arbres ou d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

Arbustes et arbrisseaux – Essences communes :

Ajonc d'Europe, Argousier, Arroche, Aubépine, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Noisetier commun, Olivier de Bohême, Poirier, Pommier, Prunier, Prunellier, Saule roux, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule rampant, Seringa, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, Troène commun, Viorne obier.

Arbres – Essences communes :

Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc.

Arbres – Autres essences :

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzin, Chêne sessile, Figuier, Frêne à feuilles étroites, Hêtre, Marronnier, Néflier, Noyer commun, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles.

Lianes :

Bryone dioïque, Lierre, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Vigne, Vigne vierge.

■ ESSENCES À PROSCRIRE !!!

Les Laurier-palme, Thuya, Cupressus ou bien encore Cyprès (et autres hybrides), sont proscrits pour diverses raisons :

- Ces essences assèchent les sols situés à leur pied et rendent impossible toute autre culture,
- Elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- Elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- Elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent jamais de fleur,

Ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.

ANNEXE n° 2 : LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

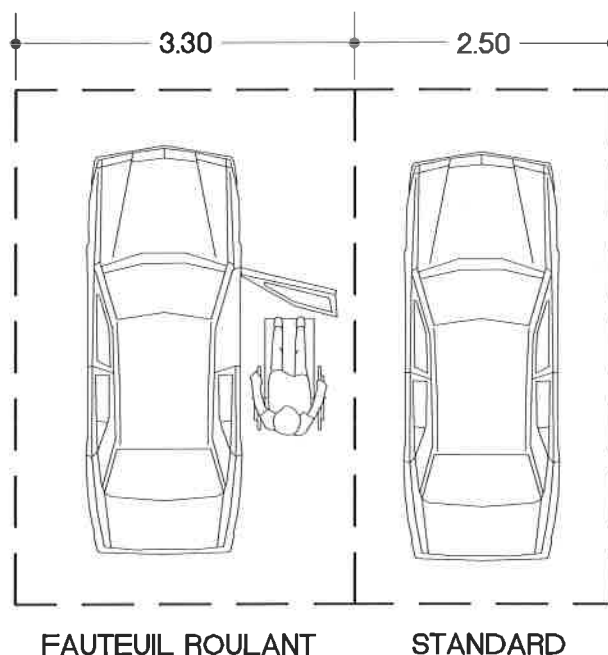
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

